

PROYECTOS CONCERTADOS

9º Seminario **Urbanismo Internacional**

Ciudad de México, abril 2013

ROBERTO AUCHÉN
arquitecto

Índice

- LA CIUDAD
 - EL MUNICIPIO
 - EMPRESA PRIVADA Y PROPIETARIOS
 - PROYECTOS CONCERTADOS
 - CONCLUSIONES



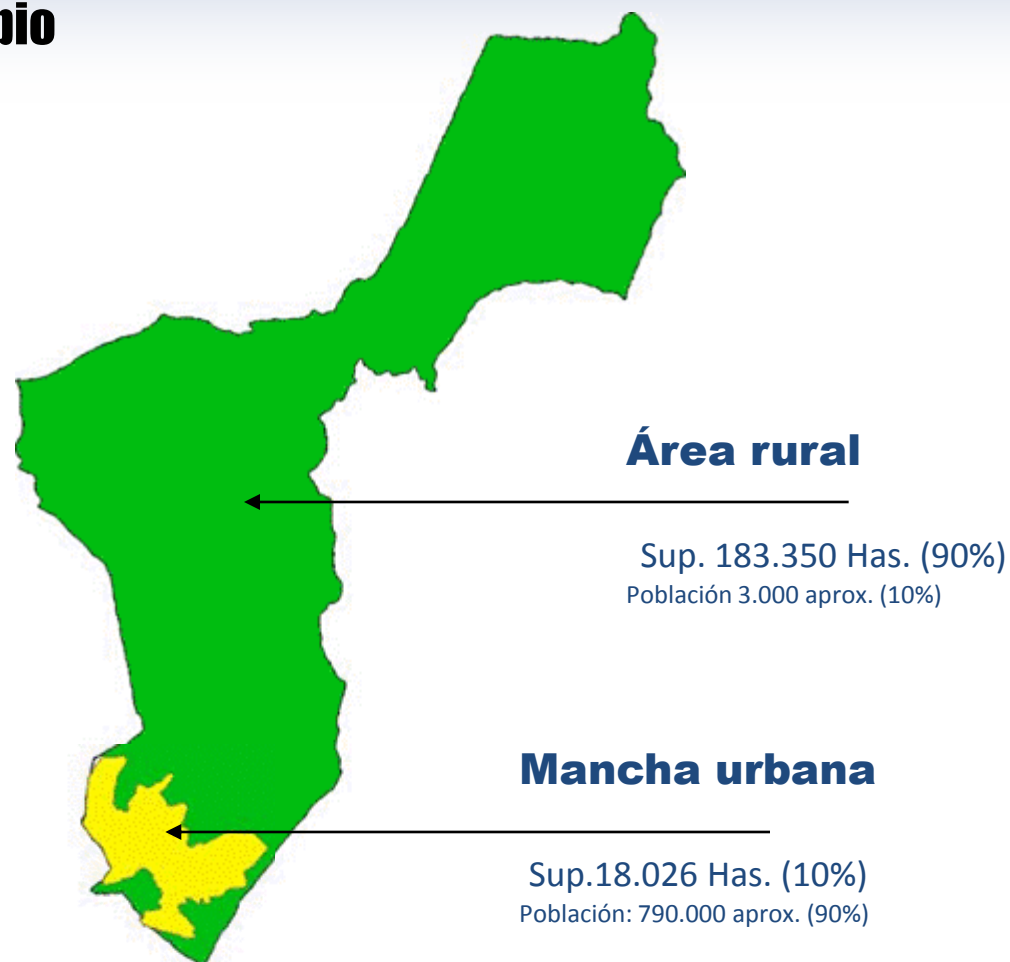
La Ciudad

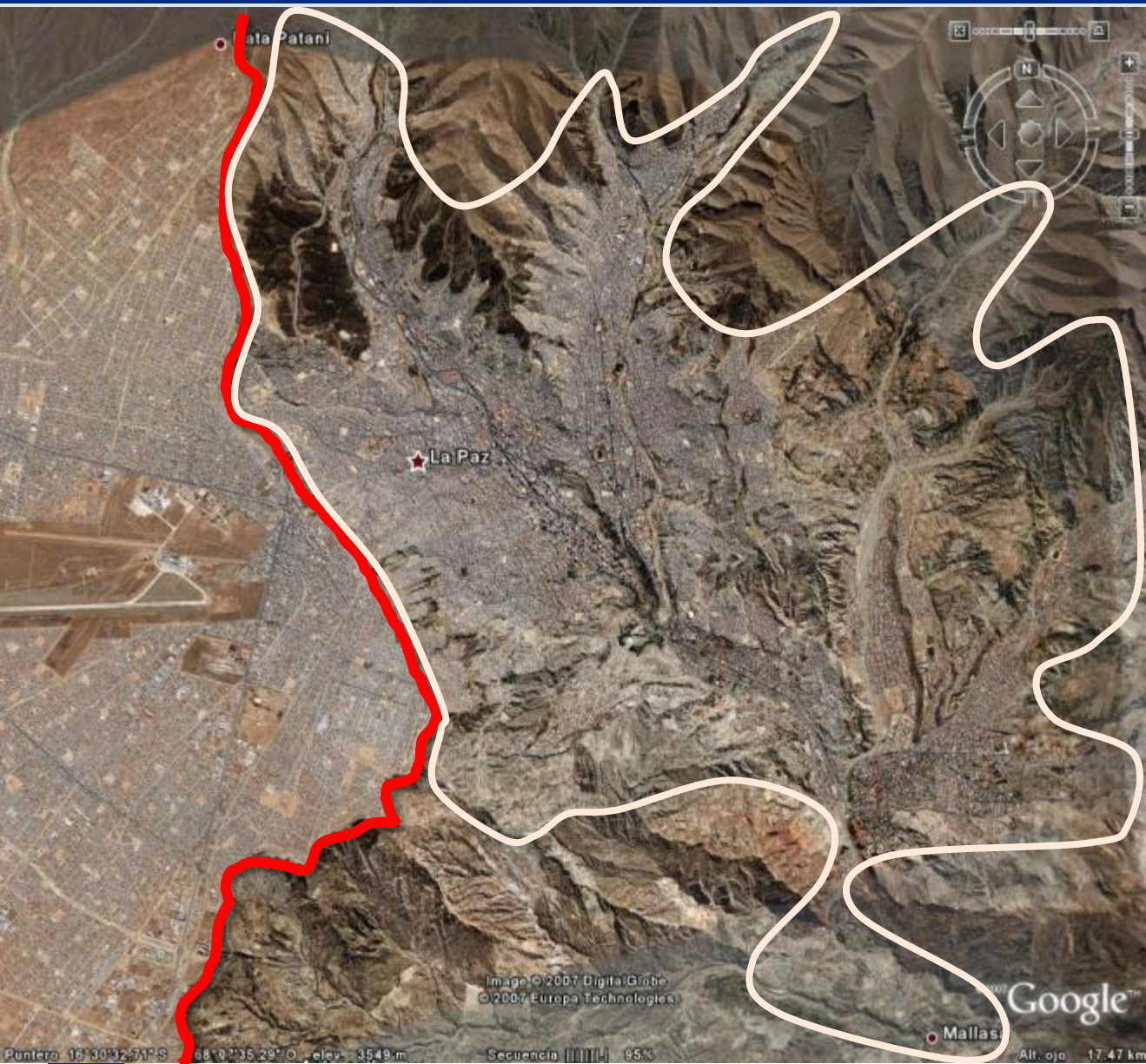
Contexto general

El territorio municipal = diversidad



Superficie total del Municipio
201.376 has.





Municipio de La Paz
Municipio de El Alto

Hab. 1,6MM

Proyectos Concertados



Proyectos Concertados

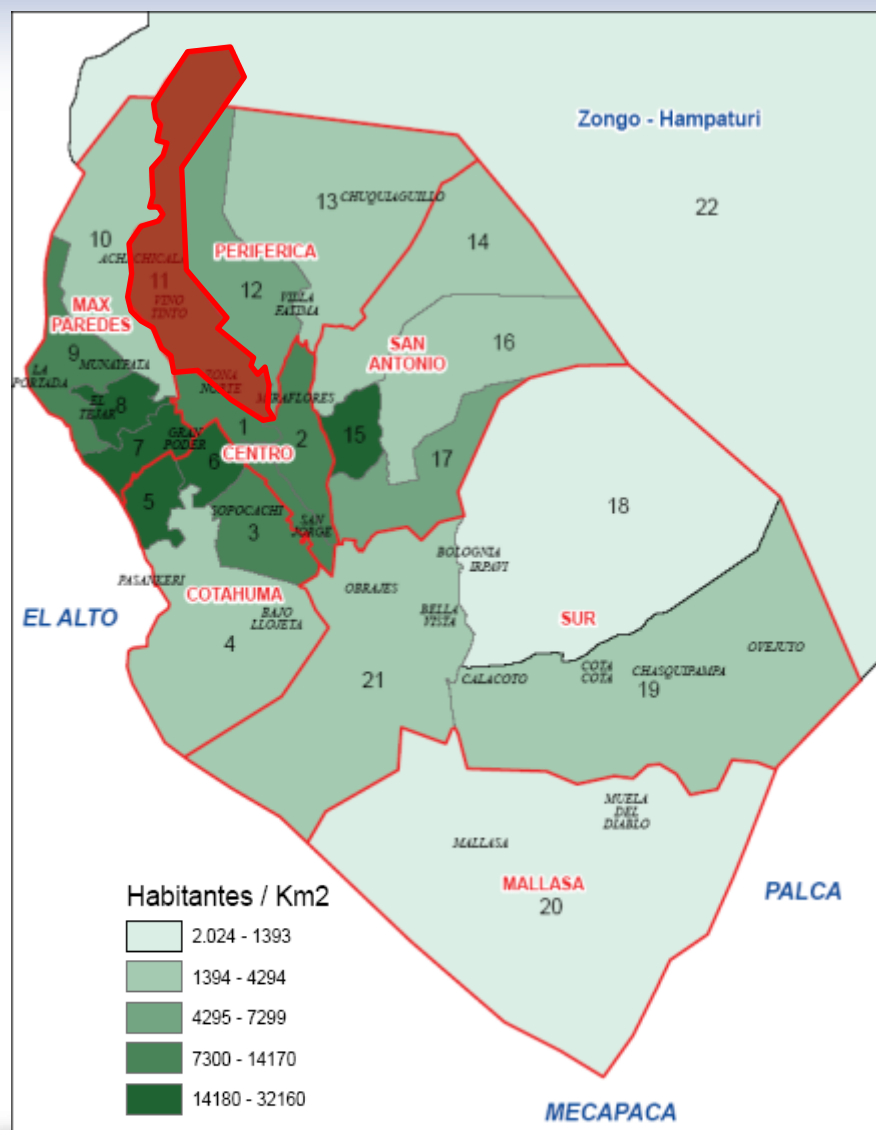
Zona altiplánica 4000 msnm

Zona Centro 3632 msnm

Zona Sur 3200 msnm



Ubicación geográfica

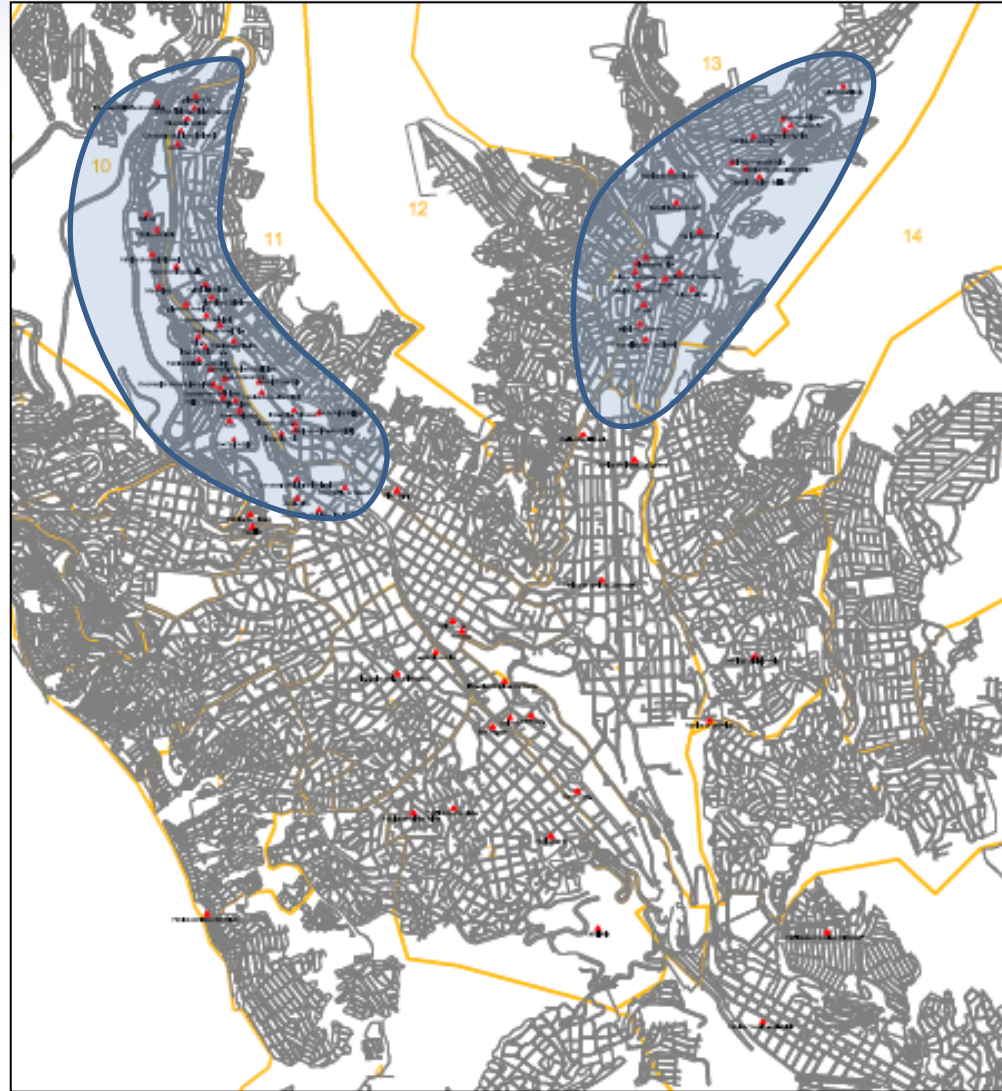


Macrodistrito 3 PERIFERICA

- Alta densidad poblacional, entre 7.300 y 14.170 habitantes por Km/2
- 4.92 habitantes promedio por hogar *(fuente INE – GAMLP)*
- Inversión de U\$ 30.000 en obras de construcción y mantenimiento de áreas verdes y parques *(2012 – fuente EMA VERDE)*
- En general, La Paz cuenta con menos del 1% de áreas Verdes del área urbana

Contexto urbano

- El **70% de la Industria** en La Paz, se encuentra en el Norte de la ciudad.
- Existe una migración diaria entre 200.000 y 300.000 personas **hacia El Alto** por la falta de oferta de vivienda en La Paz, que impacta directamente en el **TRANSPORTE, VIALIDAD y CALIDAD DE VIDA**



Demanda

- **DEFICIENCIA EN CONSTRUCCIÓN** de 250,000 viviendas sociales y populares
- Concentración de construcción en **VIVIENDA Suntuaria**
- Demanda de complejos habitacionales **SEGUROS**, con **AREAS VERDES** y de **EQUIPAMIENTO**
- **INEXISTENCIA** de complejos habitacionales abiertos que se integren a la comunidad

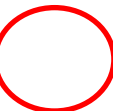


Predio específico

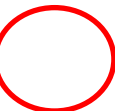
- Ex Fábrica Textil
- Colindancias:
 - Vías
 - Predios
- Zona Norte, Achachicala
- Cercanías:
 - Terminal de Buses
 - Universidad Salesiana
 - Ex ENFE (Terminal multimodal)
 - Fábricas
- Viviendas



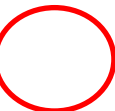
Predio específico



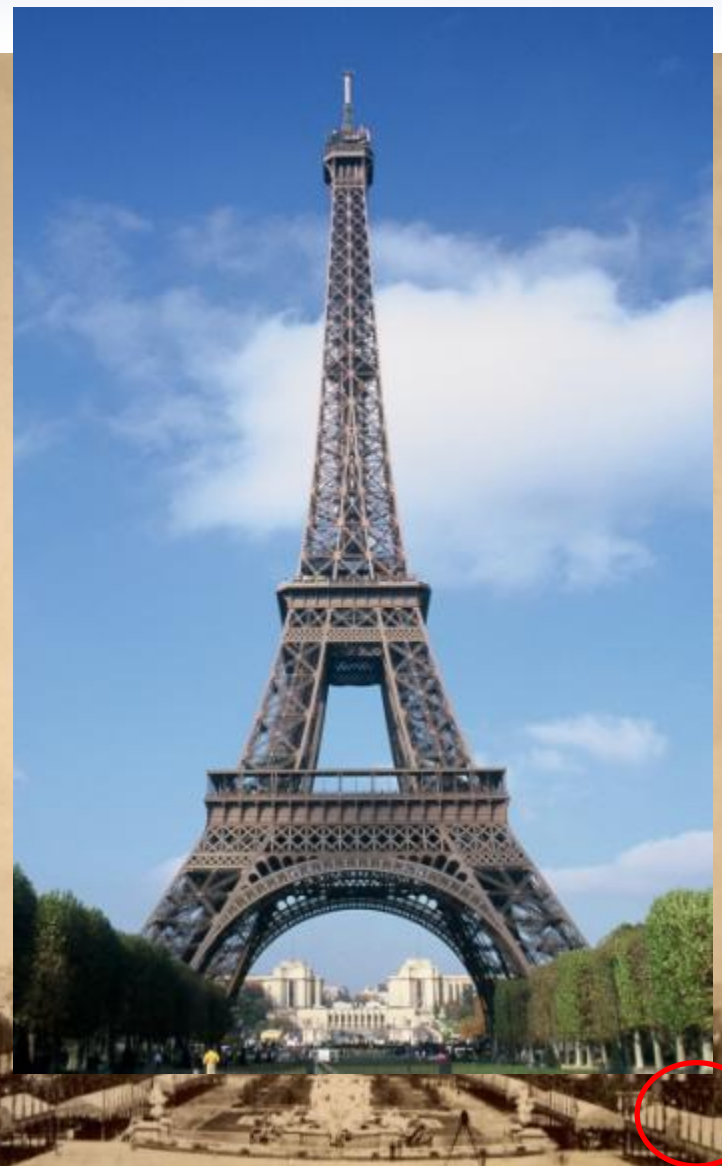


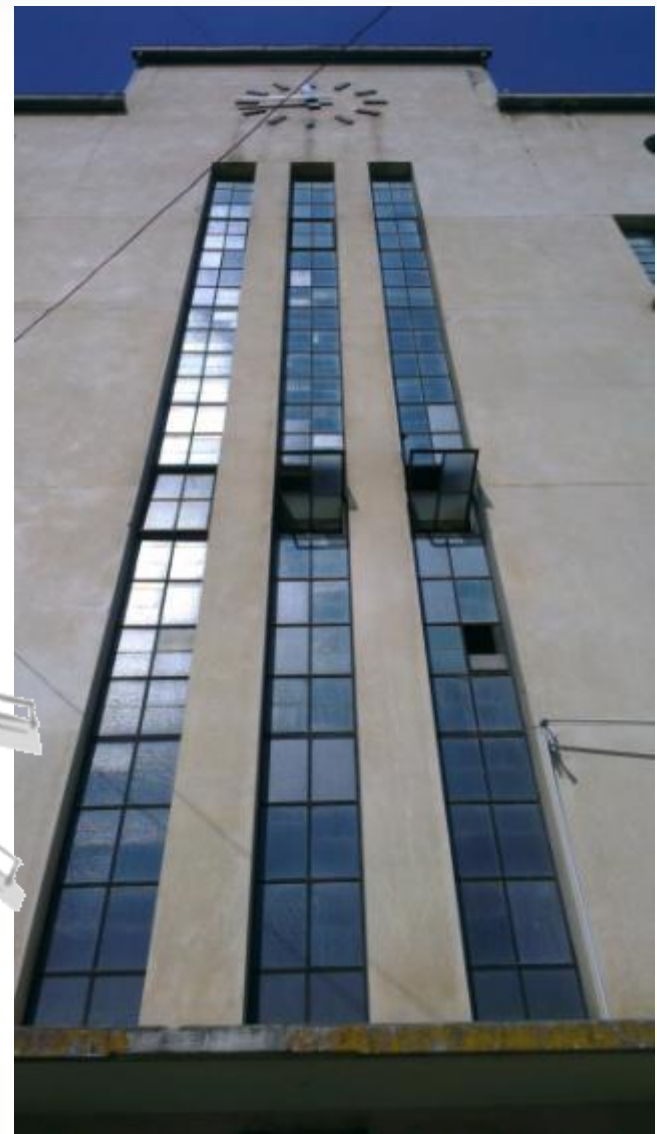


Proyectos Concertados



Proyectos Concertados





Proyectos Concertados



El Municipio



Alcances del Plan de Ordenamiento Urbano - 2004

- **Prever el proceso de transformación del territorio (anticipatorio).**
- Generar las bases para contribuir al desarrollo económico.
- Consolidar una base material más eficiente.
- **Generar las bases para lograr el mejoramiento del nivel de vida, preservando simultáneamente sus recursos naturales, históricos y patrimoniales.**
- Contribuir al mejoramiento de la calidad de los servicios urbanos.
- Contribuir al fortalecimiento de la capacidad institucional para propiciar el desarrollo de la ciudad mediante su ordenamiento y regulación.
- Posibilitar que el desarrollo urbano se constituya en un instrumento poderoso de transformación de las condiciones sociales de vida, una base para el desarrollo económico y un factor significativo de aprovechamiento del medio natural
- **El Plan de Ordenamiento Urbano prevé un horizonte de planeación al año 2025.**



De la Planificación a la Acción

Intervenir en **Áreas** de la ciudad con:

Plan **R**enovación del **C**entro **U**rbano

Parque **U**rbano **C**entral

Plan de **R**ecuperación del
Centro **N**orte

Plan del **Á**rea **C**omercial **O**este

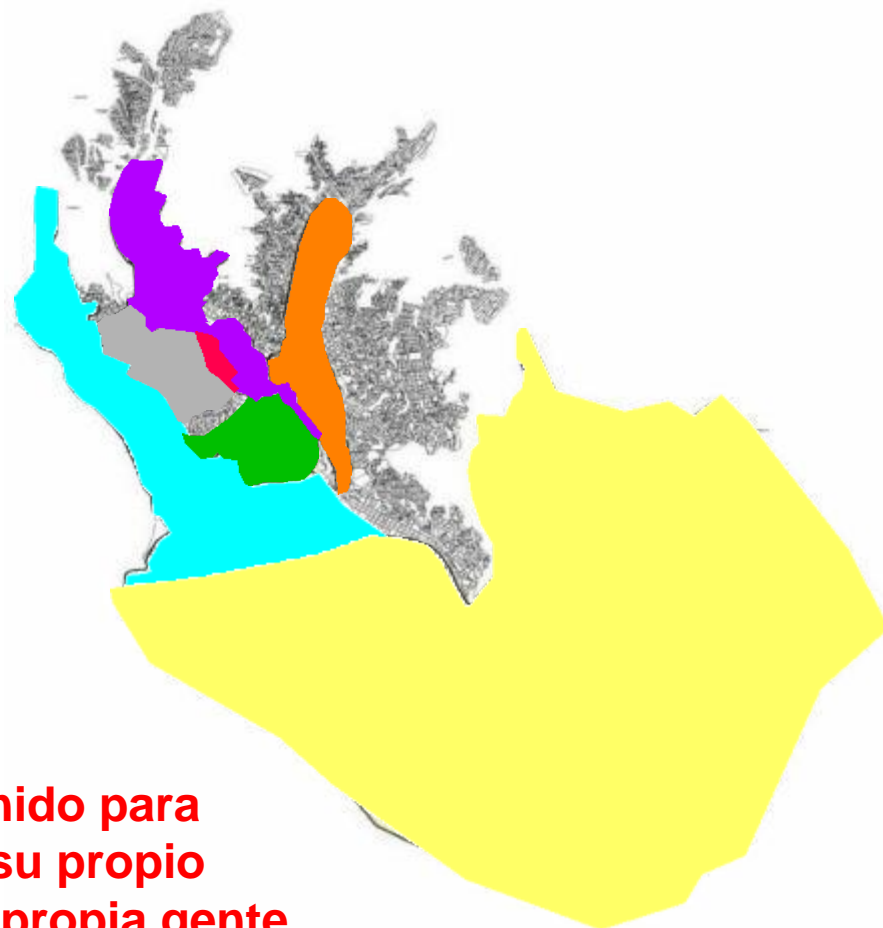
Plan **M**aestro en **Z**onas de **R**iesgo – **L**adera **O**este

Plan **M**aestro **S**opocachi

Plan **M**aestro **M**iraflores y **Z**onas **R**esidenciales

Plan **M**aestro **S**ur

Cada sector urbano debe ser intervenido para enfrentar problemas específicos, en su propio marco y medio y con la acción de su propia gente.



Plan de recuperación Centro Norte

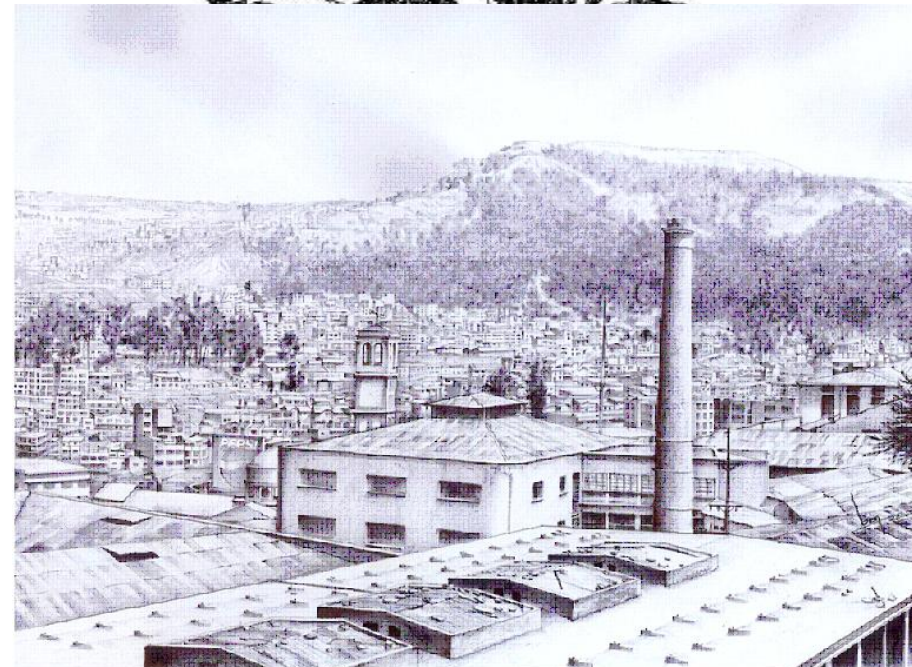
Propone:

La renovación de un sector muy importante del pasado de la ciudad de La Paz.

La recuperación de infraestructuras de alta calidad, de espacios y construcciones en desuso.

El reciclaje de edificios de la otrora fuere industria manufacturera para generar invernaderos industriales e incubadoras de empresas.

Recuperar la capacidad productiva y el patrimonio edilicio del área, con estrategias empresariales de implantación de establecimientos industriales.



Proyectos Concertados



*Ningún otro sector de la ciudad cuenta con **predios tan grandes** como los de las ex fábricas **FORNO**, SOLIGNO, SAID y otras, o la actual Terminal de Buses Inter-departamental y la ex Estación Ferroviaria*

Proyectos Concertados



Normativa del Patrón de Asentamiento

Periférica 3

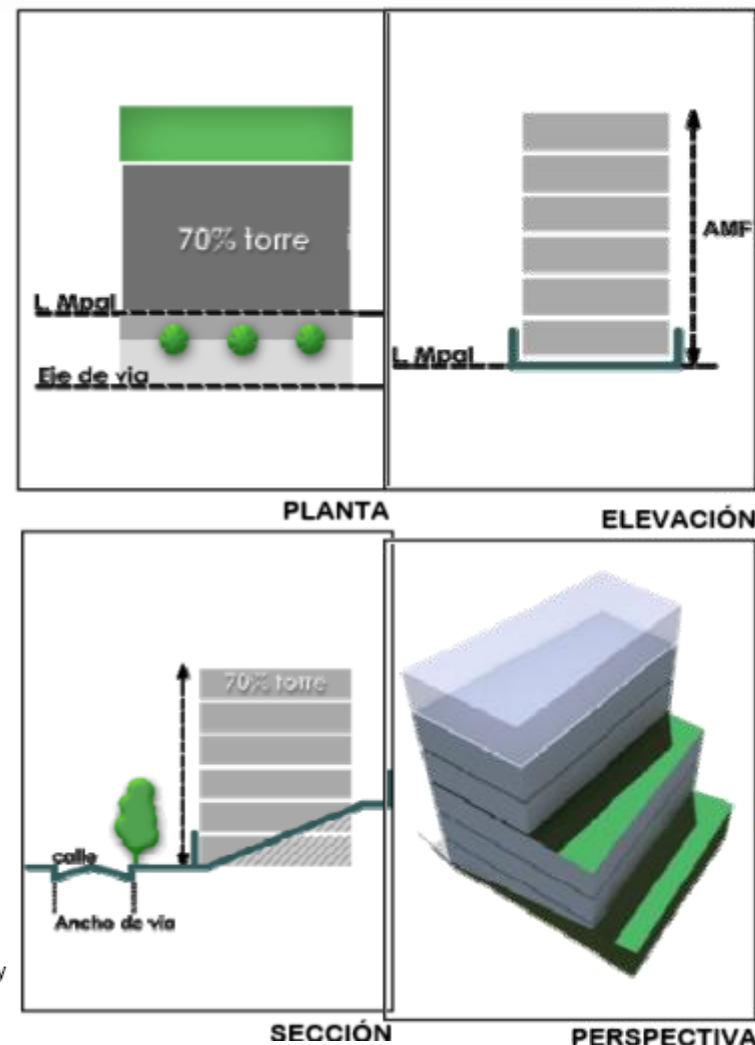
- Vivienda en media y baja pendiente.

3

PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

ÁREA DE LOTE EDIFICABLE (ALE)		RETIROS MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN (RME)	
150.00 m ²		Frente, laterales y fondo: Opcionales Para apertura de vanos, a predios vecinos, 3.00 m. mínimo obligatorio	
FRENTE MÍNIMO DE LOTE (FML)		ÁREA MÍNIMA DE PARQUEO (AMP)	
8.00 m.		Opcional Dimensiones mínimas: (Ancho 2.50 m, Largo 5.00 m., Altura de paso 2.20 m.)	
ÁREA MÁXIMA A CUBRIR (AMC)		ÁREA MÍNIMA VERDE (AMV)	
Sótano 100 % del ALE Semi Sótano 70 % del ALE Torre 70 % del ALE		30 % del ALE	
ANCHO DE VÍA	ÁREA MÁXIMA A EDIFICAR (AME)	ALTURA MÁXIMA DE FACHADA (AMF)	
Menores a 6.00 m.	140 % del ALE	2 Plantas	
De 6.00 m. a menores de 8.00 m.	210 % del ALE	3 Plantas	
De 8.00 m. a menores de 10.00 m.	280 % del ALE	4 Plantas	
De 10.00 m. a menores de 12.00 m.	300 % del ALE	5 Plantas	
De 12.00 m. en adelante	300 % del ALE	6 Plantas	

Para áreas mayores a 150,00 m² remitirse al ábaco correspondiente del Anexo IV del Reglamento de Usos de Suelo y Patrones de Asentamiento



Empresa Privada

Inversores

Los propietarios

Empresa Privada / Propietarios

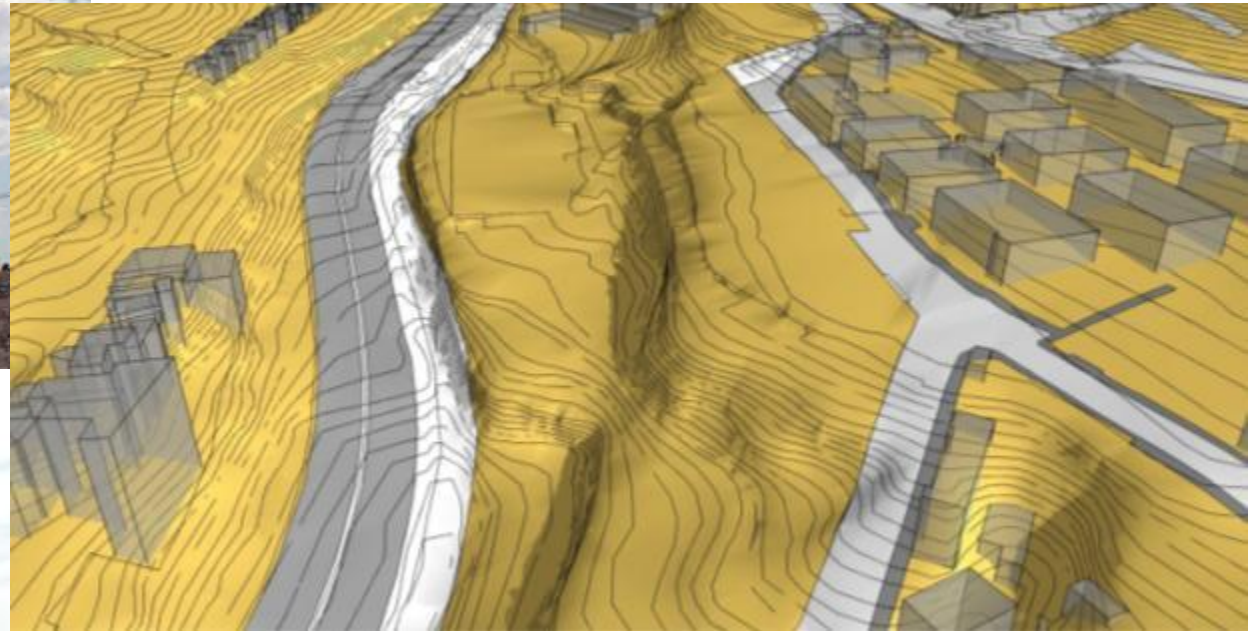
1. Contribuir en la reducción del déficit habitacional de familias de **MEDIANOS Y BAJOS INGRESOS**
2. Proporcionar a este segmento complejos habitacionales **DIGNOS, ECONÓMICOS Y SEGUROS**
3. Aportar al municipio, en la participación de la **EMPRESA PRIVADA** en la construcción de viviendas para este segmento de la población
4. Articular la participación de **GOBIERNOS** locales y nacionales en solucionar la problemática de la vivienda.
5. Construir proyectos urbanísticos de altas especificaciones que respondan a las expectativas de los ciudadanos (compradores).

Valoración Predial

<i>Unidad Predial</i>	<i>Valor Catastral, Bs</i>	<i>Valor Catastral, \$US</i>	<i>Valor Comercial, Bs</i>	<i>Valor Comercial, \$US</i>
Total	15.040.600,30	2.164.115,15	37.601.500,75	5.410.287,88



Inversores / Propietarios



Superficie de Terreno 22.271,09 m²

Posibilidad de 298 viviendas de 90m²

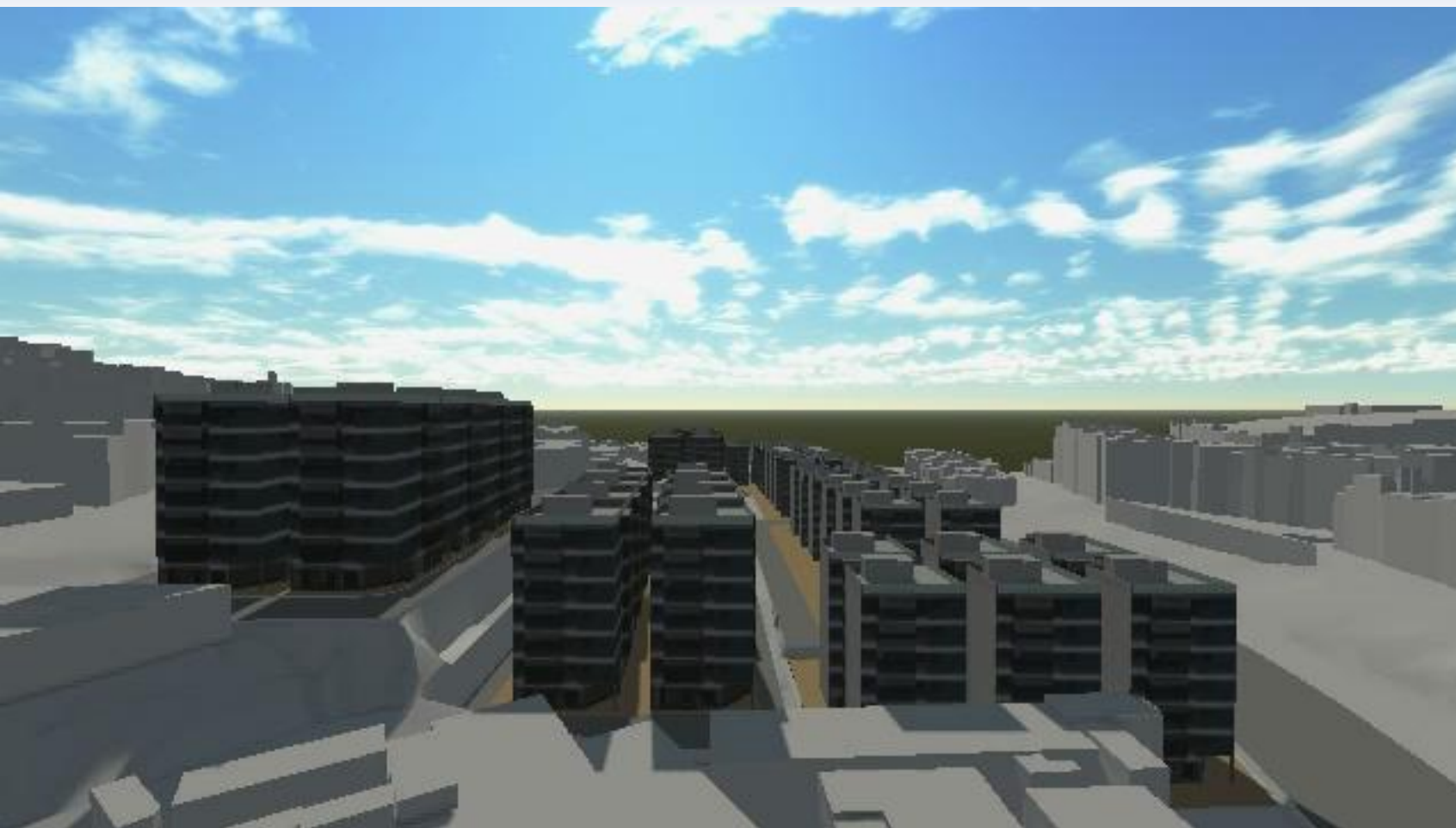


Proyectos Concertados













Resultado aplicación normativa

Cargas a la ciudad

- Áreas verdes
- Equipamientos
- Seguridad ciudadana
- Adecuación vial y de transporte



Proyectos concertados

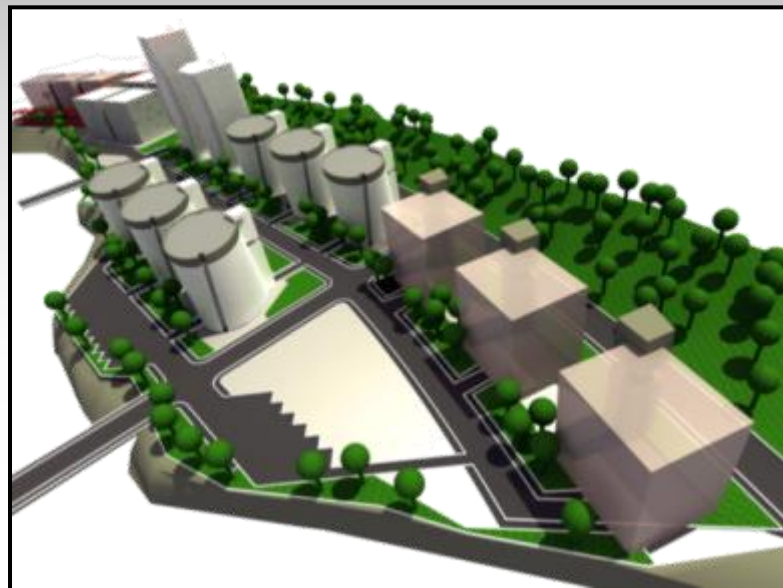
Público - Privado

Principios del Proyecto concertado

- Motivar a la inversión Privada
- Mejorar la imagen urbana
- Mejorar la Calida Ambiental
- Mejorar las condiciones de habitabilidad

Propiciar Conjuntos habitacionales:

- Nuevos conceptos del espacio urbano a través de la flexibilización normativa
- Inclusión de áreas naturadas en las edificaciones.

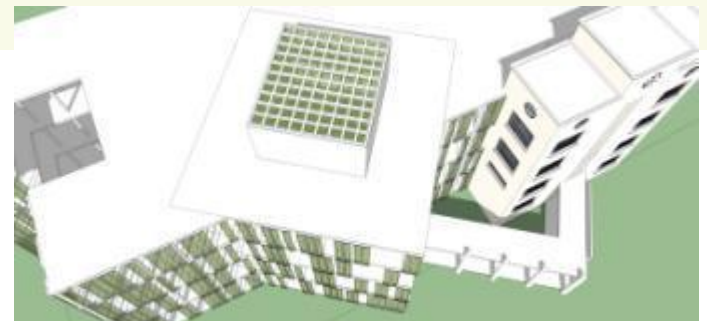
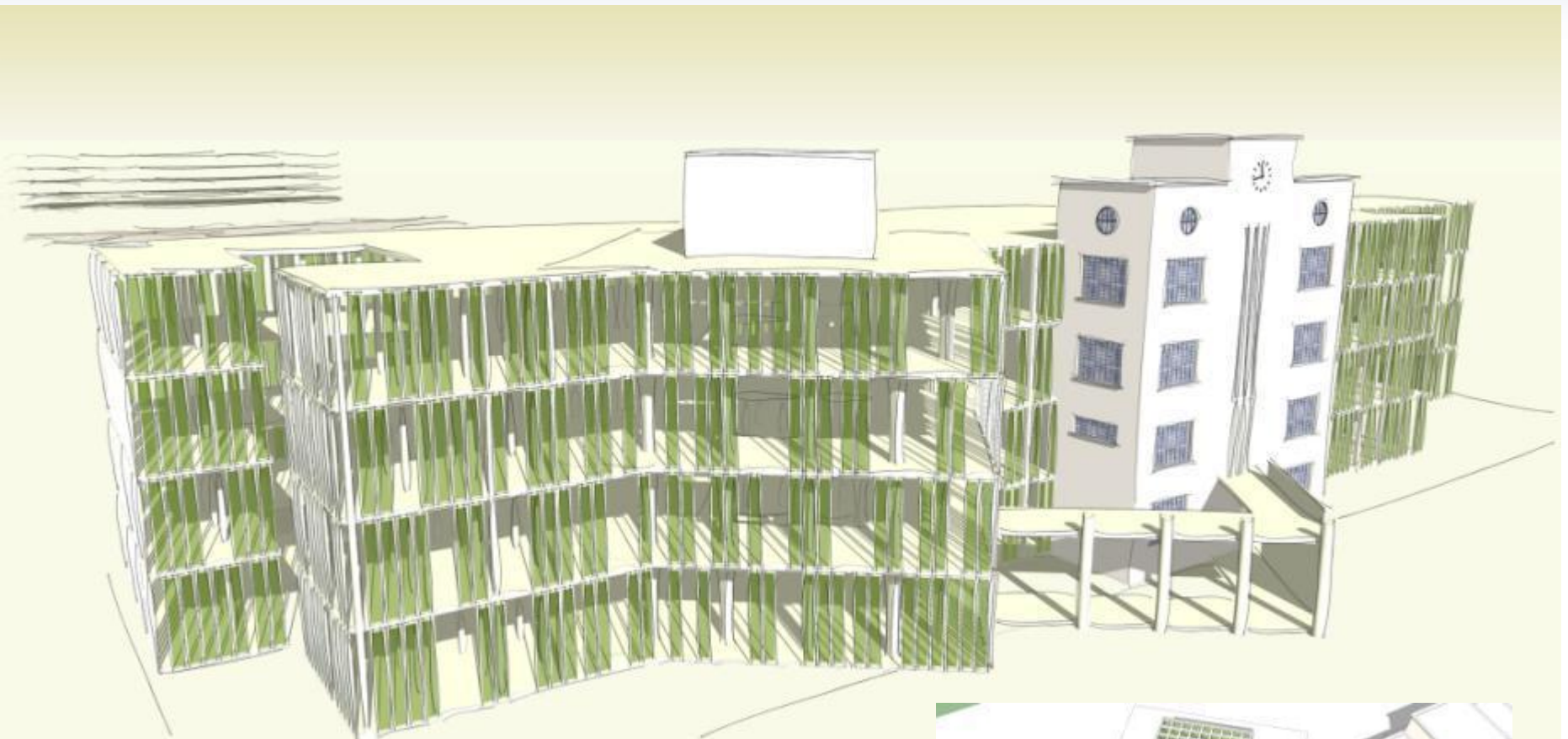


Patrimonio



Anteproyecto

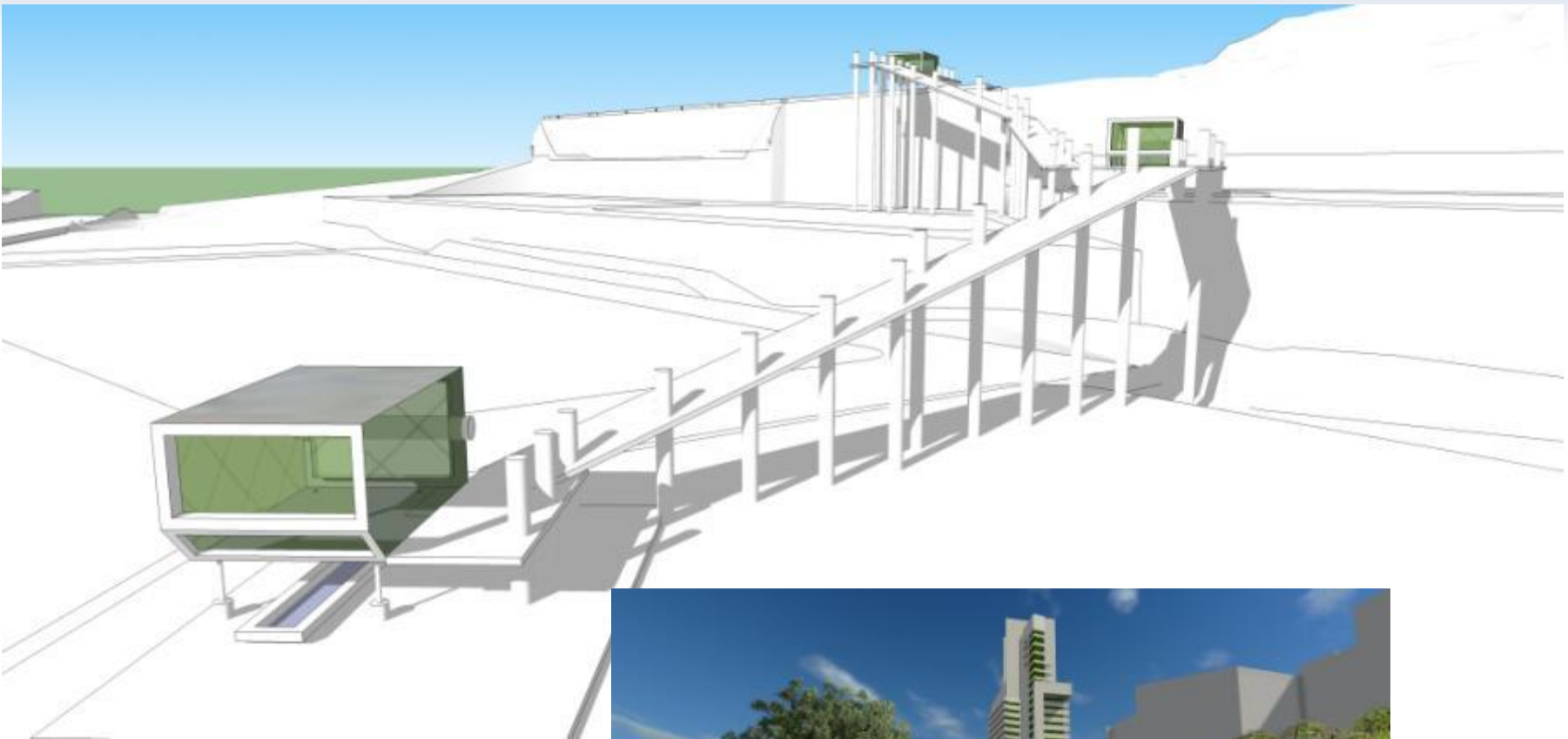




















- + Asoleamiento
- + Áreas Verdes
- + Equipamientos
- + Seguridad
- + **Calidad de vida**





Incremento de la Utilidad del proyecto
■ 35% a 40%

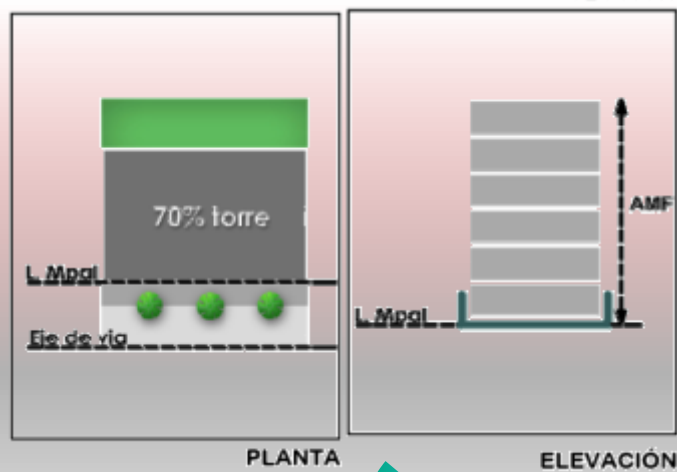
Beneficios Sociales

- Apoyo en la creación de nuevas sub centralidades
- Satisfacer la demanda de vivienda popular
- Generar ESPACIO PUBLICO
- Mejorar la calidad de vida contextual
- Mitigar impactos viales
- Crear nuevas áreas verdes
- Ofrecer áreas de recreación
- Generación de equipamientos



Resultado

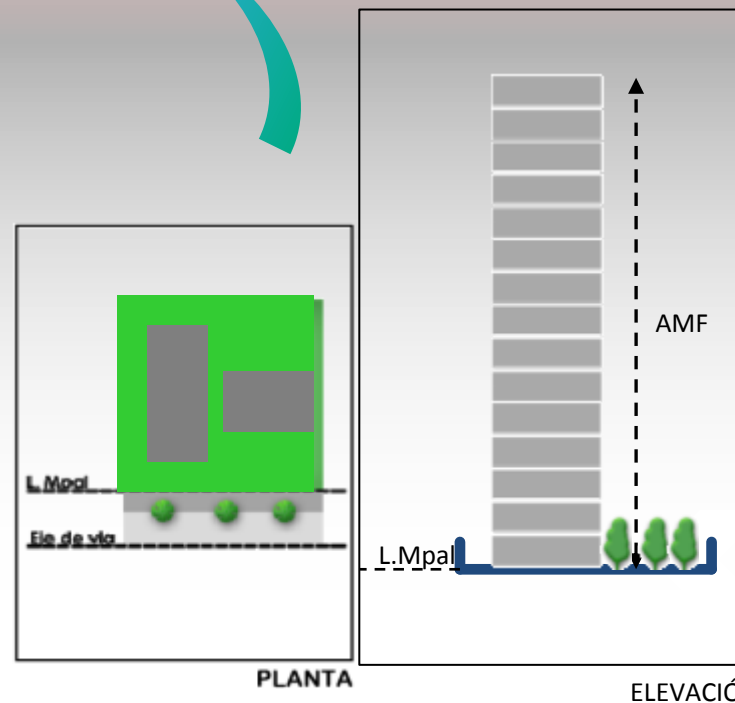
■ Modificación de parámetros.



AME, Hab.



=AME, Hab. -AMC, +
AMF, + AV + Eq.



Conclusión



CONCLUSIONES

- **Visión institución pública**
- **Interés del privado**
- **Arquitectos**
- **Resultado en la ciudad y los ciudadanos**



Gracias...

Roberto Auchén
Arquitecto

arq.auchen@gmail.com

